



L'efectivitat de les mesures de recolzament a l'arrendament d'habitatge habitual sota la COVID-19

Neus Cortada Cortijo

Departament de Dret Privat. Universitat de Lleida

La declaració de l'estat d'alarma pel *Real Decret 463/2020* (RD 463/2020, de 14 de marzo), per a la gestió de la situació de crisi sanitària ocasionada per la COVID-19, ha paralitzat gran part de l'activitat econòmica i el teixit productiu ocasionant un impacte directe en l'economia familiar, comportant a les llars importants pèrdues de rendes.

La manca o disminució dels ingressos familiars ha originat situacions de vulnerabilitat, davant

“Davant la precarietat que genera la situació actual, el Govern s'ha vist obligat, seguint el precedent d'altres països, i a instàncies i requeriments de la societat, a adoptar mesures específiques per a la protecció d'aquells que han quedat en situació de vulnerabilitat, precisament per les conseqüències de la declaració de l'estat d'alarma.”

la incapacitat de fer front a les despeses corrents generant un sobreendeutament passiu: alimentació, assegurances, vestit, transport, higiene, hipoteques, rendes... Les conseqüències són greus, en particular pel que fa referència a l'habitatge, tenint en compte que la manca de pagament de les rendes, en el cas de l'arrendament, comporten l'inici d'un procediment de desnonament.

La Constitució Espanyola reconeix l'habitatge com un dret fonamental de les persones. Per tant, cal que els poders públics protegeixin de manera activa aquest dret. Més encara quan

l'habitatge habitual s'ha convertit en “lloc obligatori de confinament”.

Davant la precarietat que genera la situació actual, el Govern s'ha vist obligat, seguint el precedent d'altres països, i a instàncies i requeriments de la societat, a adoptar mesures específiques

per a la protecció d'aquells que han quedat en situació de vulnerabilitat, precisament per les conseqüències de la declaració de l'estat d'alarma.

Amb aquesta finalitat s'ha dictat el Real Decret-llei 11/2020, de 31 de març, pel que s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per fer front al COVID-19 (RDL 11/2020, de 31 de marzo). En el seu Preàmbul (II) es pot llegir: "El suport als treballadors, consumidors, famílies i col·lectius vulnerables per alleujar la seva situació financera i que puguin disposar d'uns ingressos mínims i contribuir a l'alleujament de les seves despeses fixes és una de les prioritats estratègiques de Govern, especialment rellevant en les circumstàncies actuals, sent d'especial importància l'adopció de mesures que assegurin que no queden en situació d'exclusió com a conseqüència de la crisi sanitària de la COVID-19."

Les mesures que s'adopten van dirigides únicament a arrendataris d'habitatge habitual que compleixin cumulativament una sèrie de circumstàncies que es consideren de vulnerabilitat (RDL 11/2020, de 31 de marzo)¹ i que pugui acreditar-les, tal com preveu l'art. 6 del RDL 11/2020. Són les següents:

- La suspensió de llançaments durant el termini de sis mesos per a llars vulnerables sense alterativa habitacional.
- La pròrroga extraordinària i automàtica dels contractes d'arrendament d'habitatge habitual.
- La moratòria o reducció del 50% en el pagament de la renda mentre duri l'estat d'alarma i els quatre mesos posteriors a la seva finalització, sempre i quan, l'arrendador sigui un gran tenidor.
- La previsió d'una línia d'avalis de l'Estat, sense despeses ni interessos per al sol·licitant, canalitzats a través dels bancs. L'import màxim del préstec avalat es limita al 100% de l'import de sis mensualitats, en virtut del contracte d'arrendament d'habitatge vigent, amb un màxim de 5.400 euros, amb un màxim de 900 euros per mensualitat. Les sis mensualitats podran ser des de l'1 d'abril de 2020. S'ingressaran directament a l'arrendador.
- L'establiment d'un nou programa d'Ajudes al Lloguer d'adjudicació directa. S'incorpora al Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021 vigent un nou programa d'ajuts per contribuir a minimitzar l'impacte econòmic i social de la COVID-19 en els lloguers d'habitatge habitual. Aquests ajuts tindran caràcter finalista i, per tant, no es podran aplicar a un altre destí que al pagament

1. L'art. 5, assenyala les circumstàncies mínimes: haver perdut la feina o estar en un ERTO per la crisi del coronavirus, o haver reduït la seva jornada laboral per motius de cura; que el conjunt dels ingressos dels membres de la unitat familiar no superi en tres vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples mensual (1.645 euros / mes), que es podrà incrementar 0,1 vegades per cada fill a càrrec o major de 65 anys en la unitat familiar (0,15 si és unitat familiar monoparental). El límit pujarà a quatre o cinc vegades l'IPREM si algun dels membres de la llar té declarada discapacitat superior a l'33% o al 65%, respectivament. La renda de lloguer, més les despeses i subministraments bàsics, ha de representar almenys un 35% dels ingressos nets que percebi el conjunt dels membres de la unitat familiar. Cal, a més, acreditar l'empadronament a l'habitatge i no tenir un altre immoble en propietat.



de la renda del lloguer, o la cancel·lació, total o parcial, dels ajuts transitoris de finançament contemplats a l'apartat anterior.

- Un programa específic per a víctimes de violència de gènere, sense llar i vulnerables per dotar-los d'alternativa habitacional immediata amb ajudes directes al pagament de les rendes.

Malgrat la vistositat de les mesures adoptades, i un cop analitzades des de diferents perspectives, s'ha de concloure que resulten temporalment limitades, imprecises i no cobreixen en absolut la totalitat de les situacions, vinculades als arrendaments, generades per la pandèmia. Algunes de les qüestions que es podrien apuntar al respecte serien les següents:

- Únicament seran d'aplicació en aquells supòsits en que la situació de vulnerabilitat derivi de la mateixa pandèmia, i, a més, es trobi dins els límits temporals de l'estat d'alarma. Es tracta, doncs, de solucions temporals que ignoren i deixen fora tota previsió de permanència de les dificultats derivades de la pandèmia.
- A més, es dirigeixen solament a aquells arrendaments subjectes a la LAU de 1994, deixant fora, per tant, altres situacions com els arrendaments de temporada, els d'estudiants, els precaris...
- La diversitat dels requisits de vulnerabilitat per a l'accés als ajuts finalistes previstos, que, malgrat tenir un marc general, poden ser concretats per les diferents CCAA², originarà, sense dubte, desigualtats territorials.
- La moratòria o reducció de la renda és únicament exigible front a l'arrendador gran tenidor. Això genera desigualtats entre arrendataris que resulten difícilment justificables. Cal tenir present que el 95% del arrendadors són petits propietaris per la qual cosa, les mesures relacionades amb la reducció i la moratòria de rendes té un curt recorregut.

"Malgrat la vistositat de les mesures adoptades, i un cop analitzades des de diferents perspectives, s'ha de concloure que resulten temporalment limitades, imprecises i no cobreixen en absolut la totalitat de les situacions vinculades als arrendaments, generades per la pandèmia."

- Obligar a les entitats financeres a prestar a insolvents, a més de violentar la normativa de crèdits, únicament retarda el problema. Caldria una línia d'ajuts directes per a determinades circumstàncies.

En definitiva, la protecció de la norma és més aparent que efectiva. Falta, a més, aportar una dada que ho corrobora definitivament: resulta especialment inconsistent que juntament amb els ajuts previstos no es complementi la legis-

ció amb una dotació o transferència pressupostària suficient. La previsió més optimista és que la

2. En concret, en l'àmbit de Catalunya, per l'accés als ajuts finalistes al lloguer, la situació de vulnerabilitat es concreta en la Resolució TES/1047/2020, de 12 de maig, per la qual s'estableixen les condicions d'accés als ajuts per contribuir a minimitzar l'impacte econòmic i social de la COVID-19 en els lloguers de l'habitatge habitual (ref. BDNS 505565).

dotació finalista cobreixi únicament un 10% de les sol·licituds que es rebran³. Exhaustit el crèdit, les sol·licituds seran resoltes desfavorablement.

Referències

Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. Boletín Oficial del Estado, 14 de marzo de 2020, núm. 67 pp. 25390 a 25400.

Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. Boletín Oficial del Estado, 1 de abril 2020, núm. 91 pp. 1 a 92.

3. L'Ordre TMA/336/2020, de 9 de abril per la qual s'incorpora, substitueix i modifiquen sengles programes d'ajuda de el Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021, en compliment del que disposen els articles 10, 11 i 12 de Reial decret llei 11/2020, de 31 de març, per qual s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per fer front a l'COVID-19, *preveu una dotació de 100.000.000 d'euros*.

